



THE CONCEPT®

— real estate advisers —

ANALIZA PIETEI REZIDENȚIALE DIN ROMÂNIA

Raport Trimestrial
T1 2023



Viziunea The Concept

Când fac predicții despre piața imobiliară, majoritatea oamenilor se bazează pe emoție și mai puțin pe date factuale.

Cu date relevante și o perspectivă inedită asupra pieței, raportul The Concept te va ajuta să privești obiectiv evoluția de până acum a pieței rezidențiale și scenariile posibile mai departe.



CEO & Founder The Concept

Daniel Tudor

Când te uiți istoric la piața rezidențială, nu ai cum să nu observi caracterul ei sinusoidal mai degrabă decât o traiectorie liniară. Influențată de accesul la finanțare, încrederea populației în economie, stocuri vs. ocuparea acestora și, nu în ultimul rând, decizii politico-administrative, piața de locuințe funcționează în cicluri care se succed cu regularitatea unui ceas.

Pe ciclul imobiliar curent, ne aflăm într-un moment de tumult care poate da, pe termen scurt și pe anumite categorii de piață, o corecție temporară. Deja se întâmplă asta dacă luăm în calcul prețurile ajustate cu inflația, dar mai important este ce probabil se va întâmpla la capătul acestei perioade de corecții. Scenariul cel mai probabil mai departe este cel al unei creșteri explozive a pieței, similară poate doar cu creșterea din perioada 2004-2008 care a dus prețurile și numărul de tranzacții la nivel record față de începutul perioadei.

În rapoartele noastre trimestriale veți putea urmări îndeaproape aceste evoluții și veți lua, informat, mai departe deciziile de cumpărare și investiție în piața imobiliară.



CUPRINS

05 Prețul imobilelor la nivel național

06 Evoluția prețurilor ajustate cu inflația

08 Evoluția prețurilor ajustate cu salariul mediu net

09 Indicele puterii de cumpărare

13 Unitățile individuale tranzacționate

15 Raportul cash vs. credit

17 Randamentul mediu brut al investițiilor rezidențiale

21 Concluzii

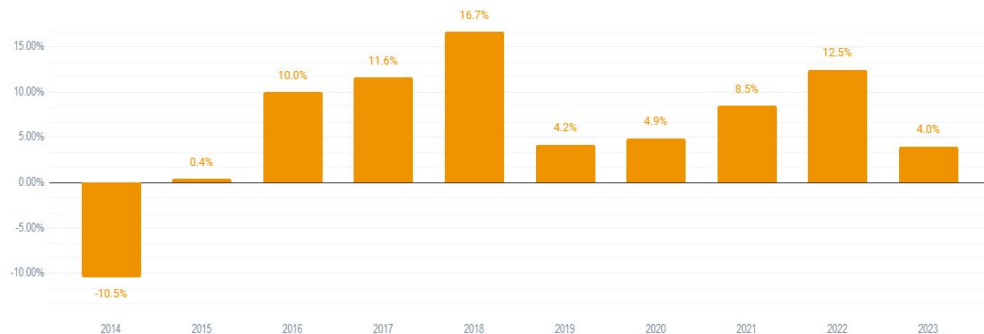
22 Despre The Concept

23 Contact

Prețul imobilelor la nivel național

Prețul pe metrul pătrat al imobilelor din România a înregistrat o evoluție pozitivă constantă în primul trimestru al fiecărui an, începând cu anul 2014. În T1 2023 înregistrăm un preț aproape dublu față de aceeași perioadă a anului cunoscut ca având prețul minim din actualul ciclu financiar imobiliar.

Evoluția anuală a prețurilor în primul trimestru



Sursă: Imobiliare.ro | Date prelucrate de The Concept

Prețul mediu pe metrul pătrat în România, în primul trimestru al anului



Sursă: Imobiliare.ro | Date prelucrate de The Concept

Evoluția anuală ne arată, contraintuitiv, că anii cu inflație mică pentru moneda națională au adus creșteri mari ale prețurilor în cifre absolute, urmate de o evoluție susținută chiar și în ani dificili din punct de vedere economic, precum 2020. În ton cu proportionalitatea inversă, evoluția de 4% din T1 2022 - T1 2023 este cu mult mai mică decât inflația înregistrată în această perioadă.

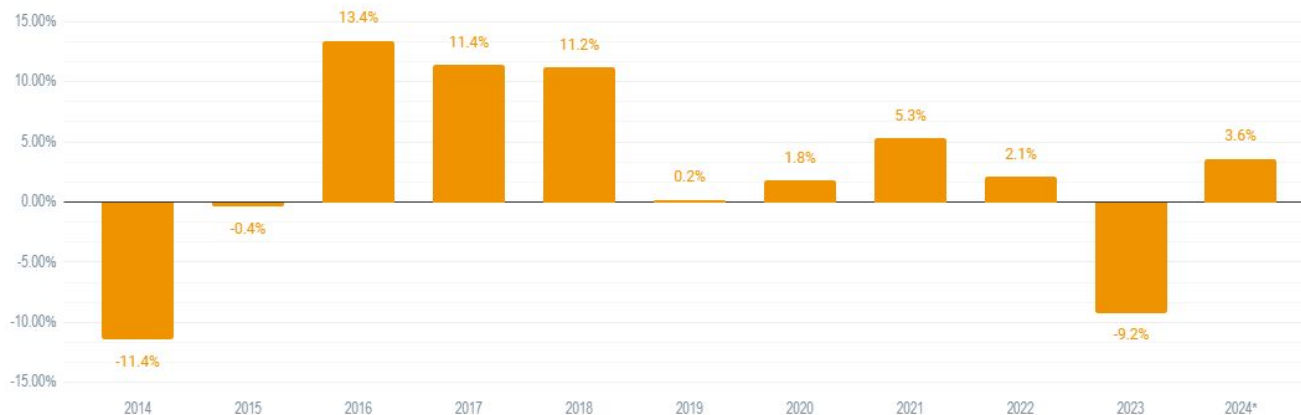
www.theconcept.ro

Evoluția prețurilor ajustate cu inflația

Chiar dacă în cifre absolute prețul mediu în T1 2023 a crescut față de același trimestru al anului precedent cu 4%, în momentul în care ajustăm aceste cifre cu inflația, observăm că avem în termeni reali o scădere de 9,2%. Așadar, schimbând perspectiva și luând în calcul că imobiliarele s-au dovedit de-a lungul timpului ca fiind o protecție împotriva inflației, putem anticipa trendul preconizat al următorilor ani.

Estimarea The Concept pentru T1 2024 presupune o creștere de +3,6% comparativ cu cifrele din prezent ținând cont de estimarea BNR pentru inflație de 6,2%, în momentul calculului.

Evoluția anuală a prețurilor ajustate cu inflația în primul trimestru



Sursă: Imobiliare.ro, BNR | Date prelucrate de The Concept

* 2024 este estimarea The Concept



În cifre absolute observăm o stagnare a prețului, fapt ce rezultă atât din incertitudinea economică la nivel mondial, cât și din creșterea dobânzilor pentru creditele ce finanțează o parte din achiziții. Toate aceste aspecte se luptă cu o creștere a costurilor de dezvoltare a noilor locuințe afectate atât din prisma cheltuielilor cu forța de muncă, cât și a standardelor din ce în ce mai înalte care sunt impuse noilor dezvoltări.

În continuare, privind prin spectrul inflației, prețul pe metru pătrat se află la +40,5% față de minimul ciclului financiar imobiliar actual, prețul mediu din anul 2014. În cifre absolute diferența este de 101,2%, de unde rezultă și percepția că piața imobiliară este foarte scumpă acum.

În anul 2014, prețul mediu pe metrul pătrat în România a fost de 709 euro, comparativ cu 1427 euro în T1 2023.

+4%

Creșterea prețurilor în cifre absolute în perioada T1 2022 - T1 2023, la nivel național

+1%

Evoluția prețului mediu în cifre absolute pentru perioada T4 2022 - T1 2023

+40.5%

Evoluția prețului mediu ajustat cu inflația: T1 2023 comparat cu 2014

Sursa: INS, Imobiliare.ro | Date prelucrate de The Concept

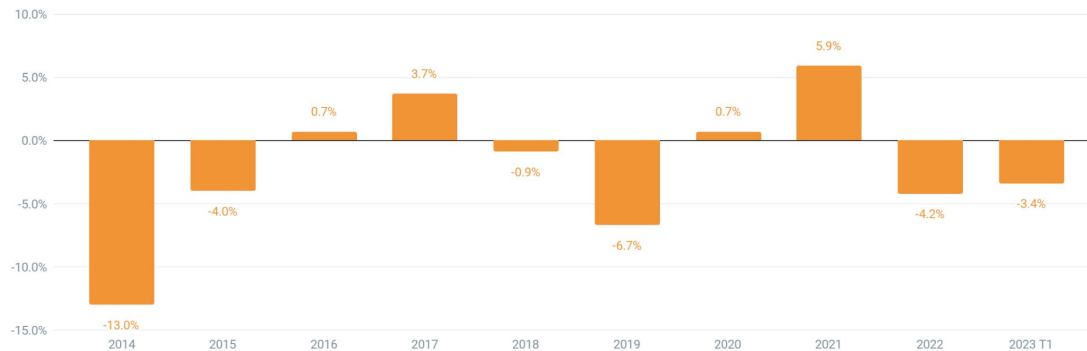


Evoluția prețurilor ajustate cu salariul mediu net

Schimbăm lentilele inflației cu cele ale salariului mediu net pentru a pune prețurile în perspectiva puterii de cumpărare și observăm cum creșterea acestuia face prețul imobilelor să fie cel mai mic din acest ciclu imobiliar.

O scădere de 11,3% față de 2014 ne arată foarte clar de unde vin banii care susțin această piață și o alimentează.

Evoluția prețurilor ajustate cu creșterea salariului mediu net*



Sursă: BNR, Imobiliare.ro | Date prelucrate de The Concept | *calculat în euro la cursul mediu din perioada respectivă

126.9%

Evoluția salariului mediu net din 2014 până în T1 2023.

-11.3%

Evoluția prețului mediu ajustată cu evoluția salariului mediu: T1 2023 comparat cu 2014

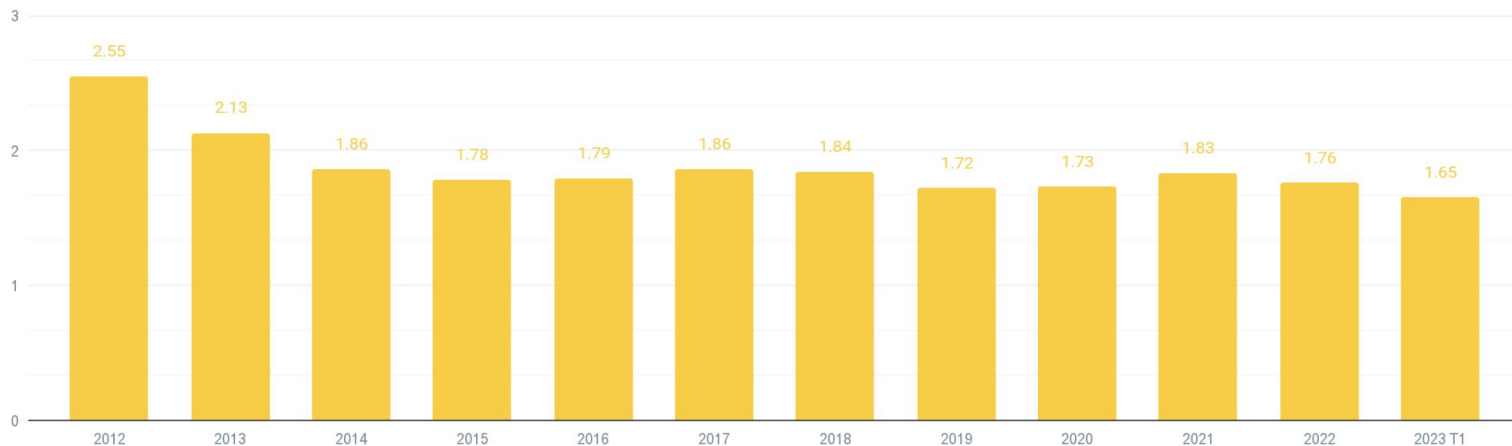
Sursa: INS, Imobiliare.ro | Date prelucrate de The Concept



I.P.C. (Indicele Puterii de Cumpărare)

Salariile ne ajuta să calculăm Indicele Puterii de Cumpărare ca raport între salariul mediu net transformat în euro la cursul valutar mediu din anul analizat și prețul mediu pe metru pătrat în aceeași monedă. Observăm un nivel nemaîntâlnit în ciclul imobiliar prezent. Practic românii le trebuie doar 1,65 salarii medii pentru a cumpăra un metru pătrat de locuință.

I.P.C. România





Ca într-un ecosistem sustenabil, prețurile au păstrat o creștere direct proporțională cu salariile încă din ieșirea din zona de corecție, acest lucru arătând maturitatea pieței și încrederea oferită investitorilor.

4254 LEI

Salariul mediu net în România în luna
Ianuarie 2023

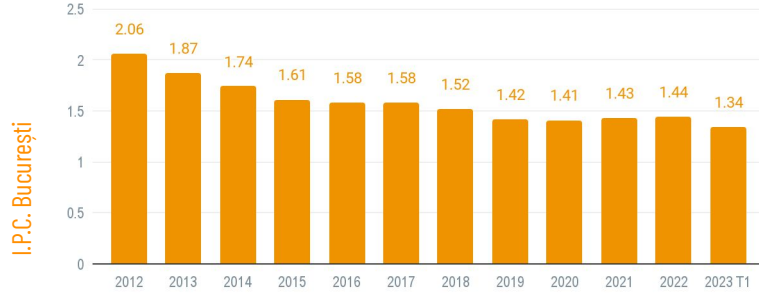
5517 LEI

Salariul mediu net în București în luna
Ianuarie 2023

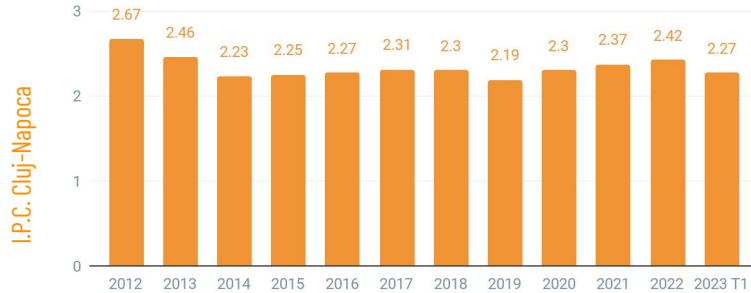
1427 EURO

Prețul mediu pe metrul pătrat în România în
T1 2023

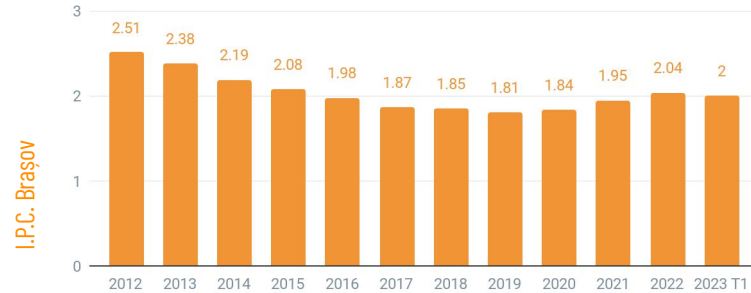
Sursa: INS, Imobiliare.ro | Date prelucrate de The Concept



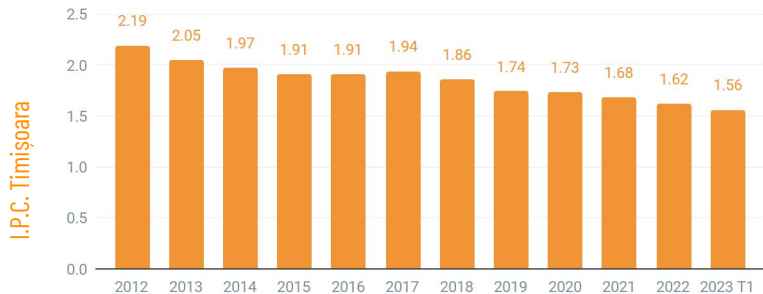
În centrul țării salariile nu au reușit să țină pasul la fel de bine cu evoluția prețului mediu al imobilelor. Potențialul oferit de orașul Brașov a fost anticipat de investitori, iar prețurile au dus I.P.C. pe un trend crescător.



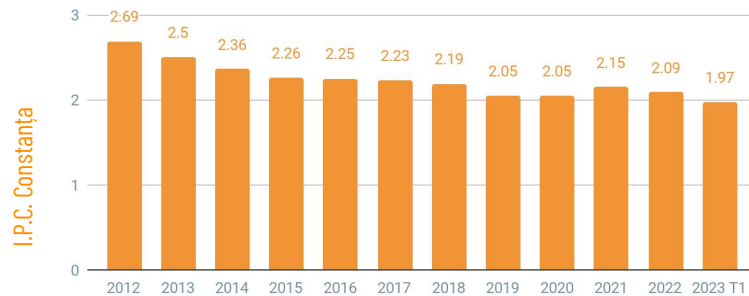
Capitala continuă să copieze tendințele țării, aflându-se totuși la un nivel mult mai mic. Salariații din București trebuie să plătească doar 1,34 salarii medii nete pentru a cumpăra un metru pătrat de locuință. Accesibilitatea aceasta nu a mai fost întâlnită în ultimii ani.



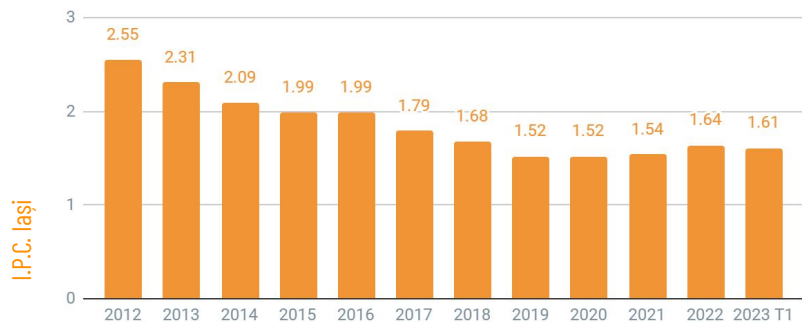
Cluj-Napoca demonstrează că România a dezvoltat piețe imobiliare ce nu sunt direct conectate și pot avea, pe viitor, propriul ciclu imobiliar. Discrepanța între câștigurile medii ale clujenilor și prețurile imobilelor este cea mai mare din țară, dar în cadrul veniturilor nu sunt luate în considerare veniturile liber profesioniștilor ce sunt un factor care a dus la creșterea prețurilor.



Constanța păstrează un ritm constant între creșterea salariilor și cea a prețului mediu pe metru pătrat. De ani buni, cu două salarii medii nete, un constănțean își poate cumpăra un metru pătrat de locuință.



Timișorenii sunt unii dintre cei mai bucuroși, indicele puterii de cumpărare din orașul lor este într-o continuă scădere, imobilele fiind din ce în ce mai accesibile.



Orașul nou din studiul nostru, Iași, ne arată că zona Moldovei poate fi una extrem de atrăgătoare pentru investitori. Prețurile se află, și aici, la cote minime comparativ cu salariile localnicilor.

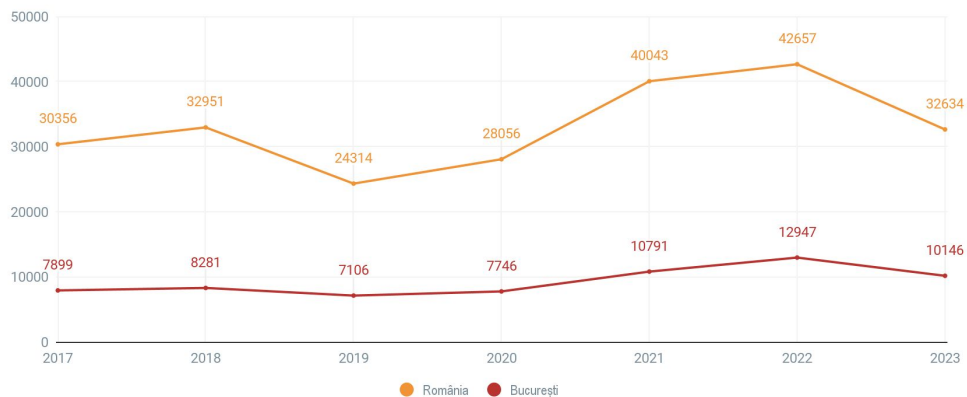


Unitățile individuale tranzacționate

În primul trimestru al anului observăm cum numărul unităților individuale tranzacționate se află în scădere față de același trimestru al anilor 2021 și 2022, la nivel de țară.

În București, volumul tranzacțiilor păstrează același trend, înregistrând în luna martie o scădere de aproximativ 30% față de aceeași lună a anului trecut, la doar 4009 tranzacții.

Tranzacțiile unităților individuale în primul trimestru

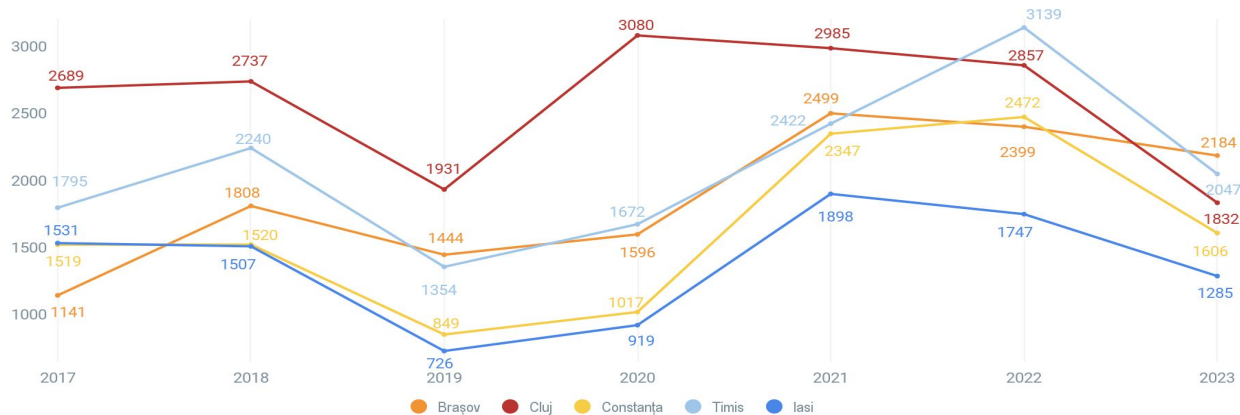


Sursă: ANCP

Toate celelalte mari orașe ne demonstrează de ce prețurile stagnează ori se află într-o ușoară corecție: numărul tranzacțiilor a scăzut față de anul precedent.

Creșterea dobânzilor, dar și speranțele investitorilor că vor achiziționa aceeași locuință la un preț mai bun, duc tranzacțiile în primul trimestru din 2023 sub valorile înregistrate în anii anteriori.

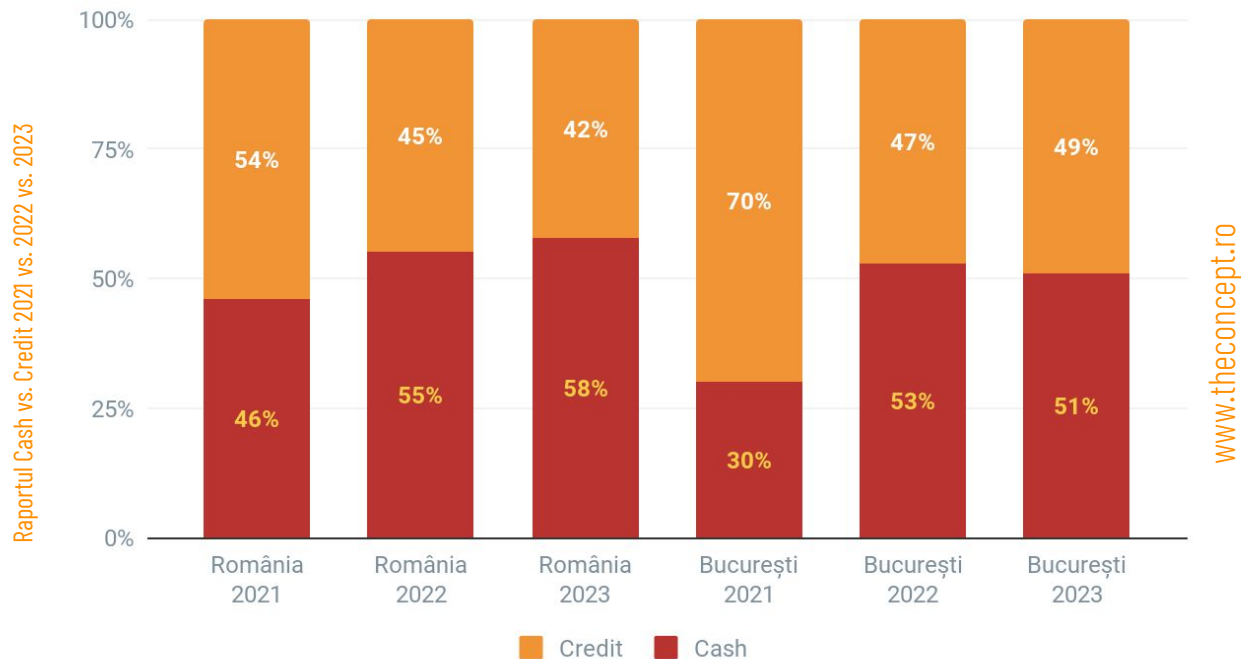
Tranzacțiile unităților individuale în primul trimestru



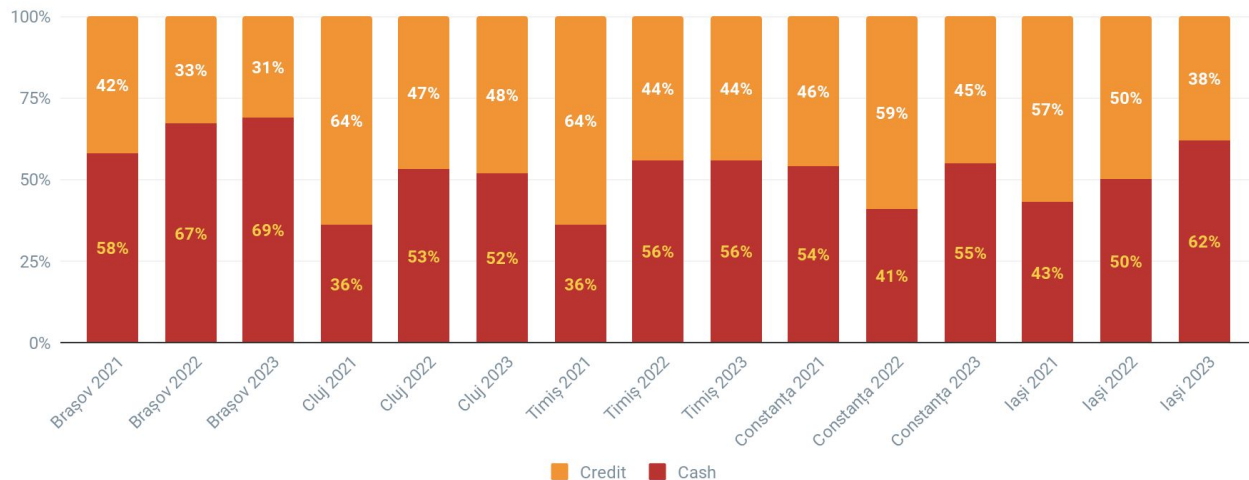
Sursă: ANCP

Raportul cash vs. credit

Mult mai puțin luat în considerare față de valoarea sa, Raportul Cash vs. Credit ne prezice cum poate evolua piața în perioada următoare. Trimestrul acesta, creșterea I.R.C.C. și ROBOR au pus presiune majoră pe cei ce au credite și i-au făcut pe cei ce doreau să facă acest pas. Citind acest raport, putem observa cum dobânzile influențează mai puțin de jumătate din investitori, majoritatea având puterea necesară de a cumpăra cu cash.



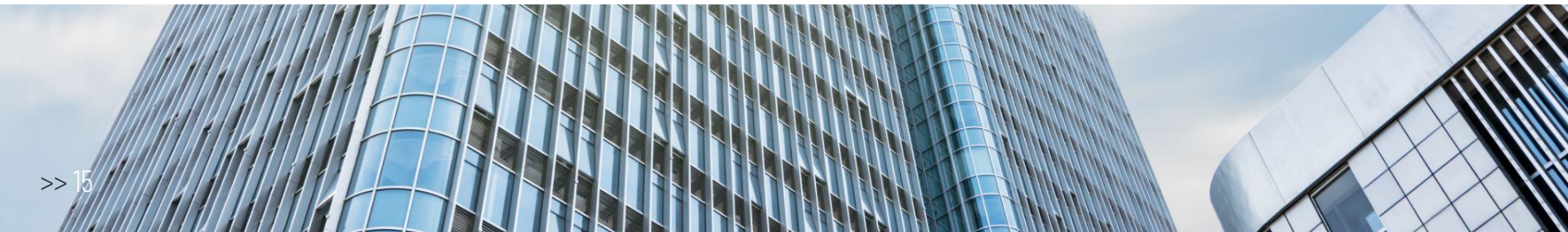
Raportul Cash vs. Credit 2021 vs. 2022 vs. 2023



O situație absolut aparte o întâlnim în continuare în Braşov, unde procentul de unități individuale achiziționate cu cash este nu mai mic de 69% din total, fiind clar că acolo prețurile vor fi cel mai puțin impactate din cauza dobânzilor crescute.

Iasiul nu se lasă nici el mai prejos cu un procent de 62% din tranzacții efectuate fără credit.

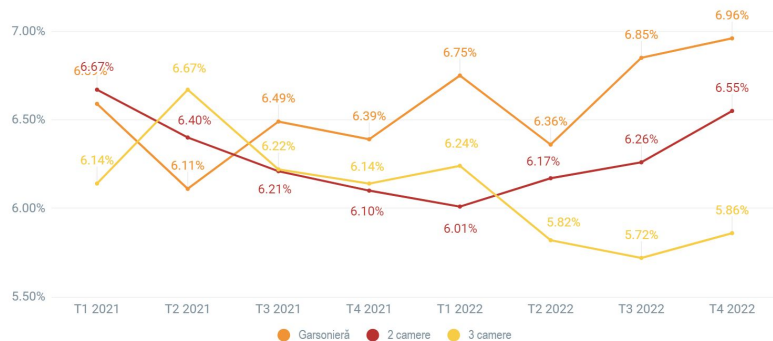
Sursă: INS | Date Prelucrate de The Concept



Randamentul mediu brut al investițiilor rezidențiale în T4 2022

Ca și investitor, cifrele cele mai importante sunt cele ale randamentului. Deși în calculul acestuia trebuie să luăm în considerare o posibilă creștere a chiriei, cât și o apreciere în timp a imobilului, am decis să calculăm randamentul la moment, pentru investitorul mediu, cel ce nu dorește să facă un efort pentru a avea un profit mai mare. Fiind calculat cu valorile chiriilor medii pentru fiecare categorie de imobil, acesta arată investitorilor ce așteptări să aibă încă din prima zi de după achiziție.

Randamentul mediu brut al investițiilor rezidențiale în București

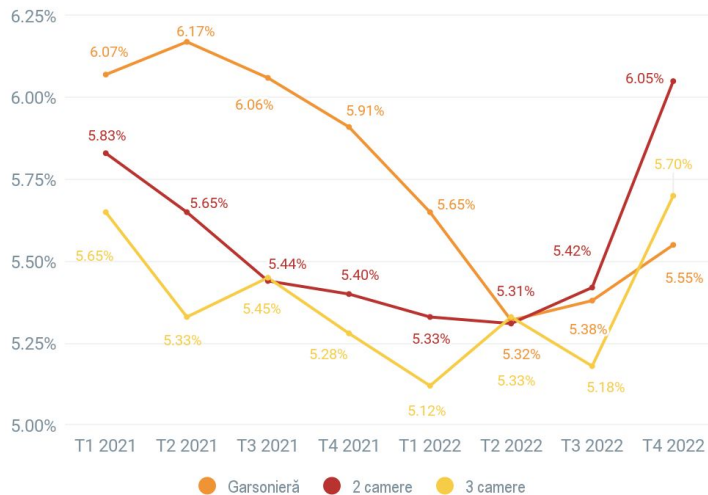


Sursa: Imobiliare.ro | Date prelucrate de The Concept

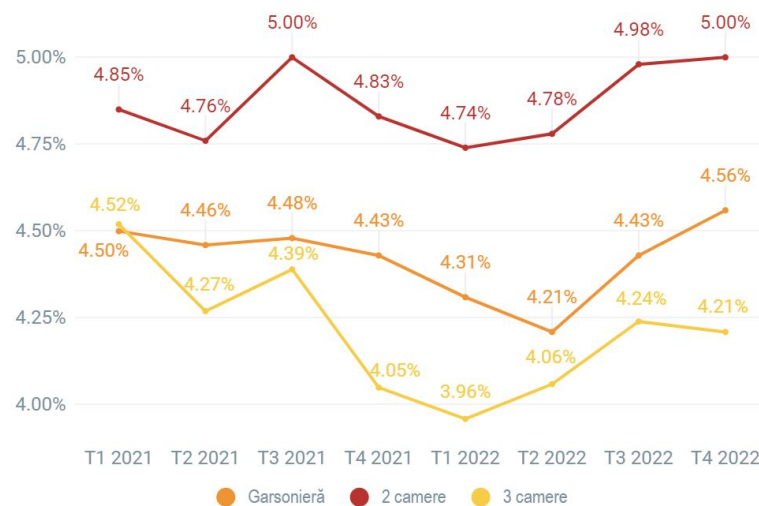
În București, randamentul mediu brut pentru apartamentele oferite spre închiriere înregistrează o creștere generată atât de taxele mai mari pe care trebuie să le plătească investitorii, cât și de cererea crescută prin intervenția programului 50/20 de ajutorare a refugiaților din Ucraina.

Brașov, poate cel mai implicat oraș în găzduirea celor ce fug din calea războiului, înregistrează o creștere abruptă a randamentelor pentru apartamentele cu 2 și 3 camere, care au fost cele mai căutate din acest punct de vedere.

Randamentul mediu brut al investițiilor rezidențiale în Brașov



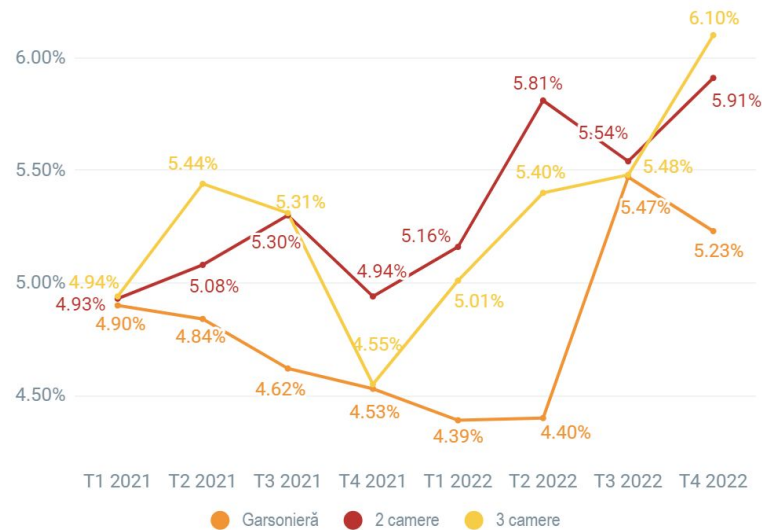
Randamentul mediu brut al investițiilor rezidențiale în Timișoara



Randamentul mediu brut al investițiilor rezidențiale în Cluj-Napoca



Randamentul mediu brut al investițiilor rezidențiale în Constanța



Sursă: Imobiliare.ro | Date prelucrate de The Concept

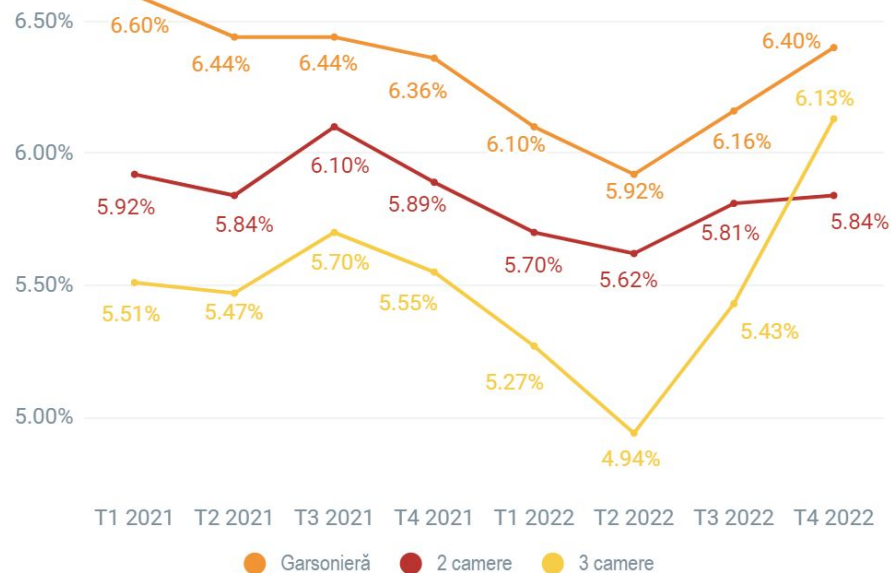
Orașul Cluj-Napoca, cu cele mai mari prețuri medii din România, are în mod natural și randamente mai mici investiționale. Randamentele păstrând la unison trendul deja consacrat garsonieră, apartament cu 2 camere și apartament cu 3 camere.

După cum spuneam mai devreme în studiu, orașul Iași pare a fi extrem de oportun pentru investitori, prețurile se află în declin față de venituri, iar randamentele nu sunt de neglijat.

Comparativ, capitala țării oferă cele mai bune randamente, urmată de Iași, Brașov și Constanța.

La polul opus, Cluj-Napoca oferă prin prețurile sale randamente mult mai mici decât zonele sus menționate.

Randamentul mediu brut al investițiilor rezidențiale în Iași



Sursa: Imobiliare.ro | Date prelucrate de The Concept



Concluzii:

1

În valoare reală, ajustată cu inflația, prețul mediu al locuințelor în România s-a apreciat cu 40,5% în comparație cu 2014, nivelul minim de la care a pornit noul ciclu imobiliar în care ne aflăm acum.

2

Indicele Puterii de Cumpărare este în scădere la nivel național, ceea ce înseamnă că, pe medie, locuințele din România au devenit mai accesibile în T1 2023 în comparație cu anul trecut. În T1 2023 I.P.C. a ajuns la 1,65 la nivel național, cel mai mic nivel înregistrat în datele noastre.

5

Numărul unităților individuale tranzacționate în T1 2023 la nivel național este în scădere cu 23,5% față de aceeași perioadă a anului trecut, de la 42657 la 32634. În același ton, capitala țării înregistrează o scădere de aproximativ 21,5% a tranzacțiilor unităților individuale de la 12947 la 10146 unități tranzacționate.

7

Randamentul mediu brut al investițiilor imobiliare la garsoniere a crescut în majoritatea orașelor mari în T4 2022, ajungând la valori între 4,3% în Cluj-Napoca, respectiv 6,96% în București. Apartamentele cu două camere, aduc și ele, de asemenea, un randament crescut, în majoritatea orașelor mari, ajungând la valori între 4,23% în Cluj, respectiv 6,55% în București.

3

În valoare ajustată cu evoluția salariului mediu, prețul mediu al locuințelor în România a scăzut cu 11,3% comparativ cu 2014, nivelul de minim de la care a pornit ciclul imobiliar actual.

4

Cele mai accesibile locuințe din România dintre orașele mari sunt în București, Indicele Puterii de cumpărare indicând un raport de 1,34 pentru T1 2023, urmate îndeaproape de Timișoara (I.P.C. 1,56) și Iași (I.P.C. 1,61). Trecând de Brașov și Constanța, (I.P.C. 1,97, respectiv 2), ajungem la orașul cel mai scump din acest punct de vedere, Cluj-Napoca, ce înregistrează o valoare de 2,27 a raportului, păstrându-se constantă în ultimii ani.

6

Raportul cash vs. credit la nivel național în achizițiile rezidențiale în T1 2023 a crescut la 58%-42% față de 55%-45%, valorile aceleiași perioade din 2022. Analizând comparativ cu datele despre prețuri, observăm cum scăderea procentului de creditare nu a impactat piața, din contră, a fost absorbită în mare parte de achizițiile cu cash.

8

Randamentul mediu brut al investițiilor imobiliare la apartamentele de 3 camere a evoluat, de asemenea, predominant crescător în T4 2022, ajungând la valori între 3,96% în Cluj, respectiv 6,1% în Constanța, capitala situându-se la 5,86%.

Despre The Concept

În viața oricărui dezvoltator sau investitor matur vine un moment în care nu mai poți face totul de unul singur și ai nevoie de profesioniști în jurul tău care să preia responsabilitățile cheie și să le execute riguros.

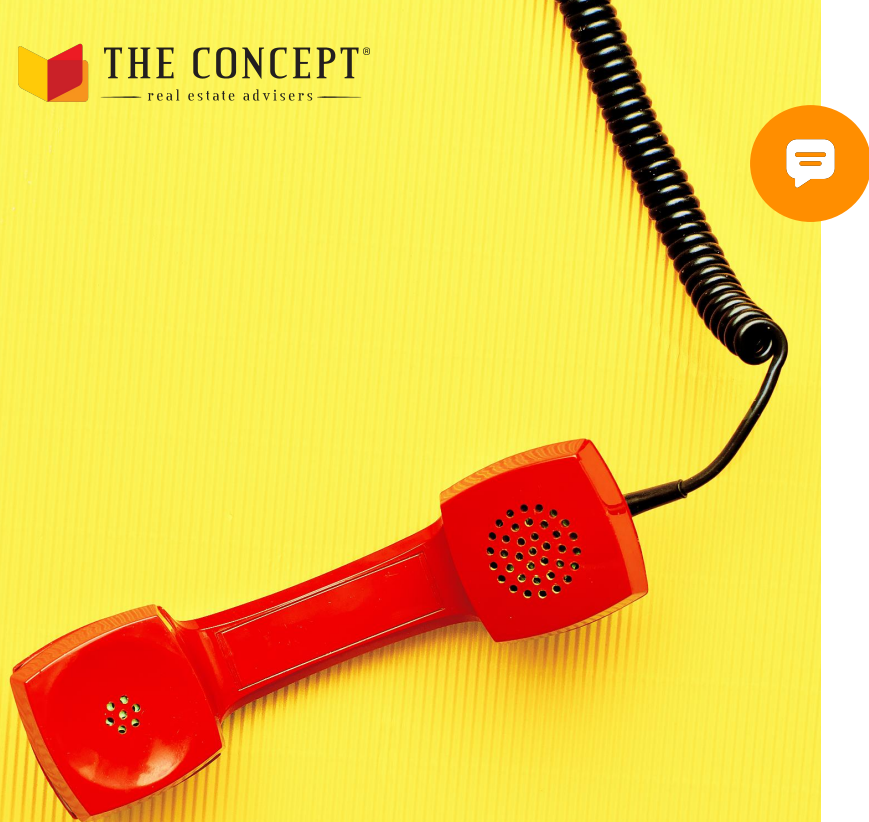
Noi la The Concept înțelegem că ai nevoie de un partener de încredere care să te ghideze pas cu pas în domeniul imobiliar, bazându-se pe expertiză și date relevante. Dacă vrei să treci la nivelul următor, înconjurat de experți în vânzări și în investiții imobiliare, scrie-ne și alegem împreună din suita de oportunități sau servicii pe care The Concept le oferă.

Fie că ești dezvoltator și ai nevoie de echipe dedicate de vânzări conduse profesionist pentru proiectul tău, fie că ești investitor și ai nevoie de studii profesioniste de piață sau de oportunități de investiții (locuințe în pre-sales, terenuri sau spații comerciale), stabilește o întâlnire cu consultanții noștri în care să alegem soluția sau serviciul potrivit pentru tine.

Suține-ne în misiunea noastră de a ridica standardul serviciilor imobiliare în România și împreună ne vom bucura de o industrie mai educată și mai matură.

#GainTrustandClose





Contactează-ne

Pentru a detalia împreună concluziile studiului și alte servicii ale companiei



0727.722.222



Str. Olari nr. 7A, Etaj 4, Sector 2, București

Raport realizat de:

George-Florian ION

Real Estate Market Analyst

studii@theconcept.ro